



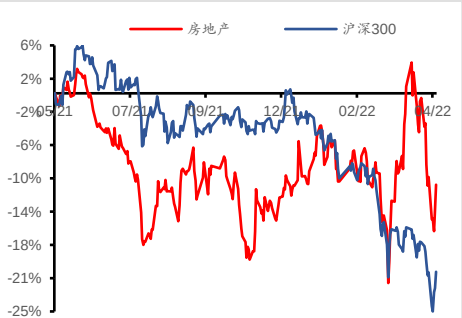
上海证券
SHANGHAI SECURITIES

增持（维持）

行业： 房地产
日期： 2022年05月05日

分析师： 金文曦
Tel: 021-53686143
E-mail: jinwenxi@shzq.com
SAC 编号: S0870521100003
联系人： 蔡萌萌
Tel: 021-53686184
E-mail: caimengmeng@shzq.com
SAC 编号: S0870121110010

最近一年行业指数与沪深300比较



相关报告：

《杭州土拍区域分化明显，滨江绿城收获颇丰》

——2022年04月26日

《30城商品房销售承压，南京首批集中供地遇冷》

——2022年04月25日

《Q1商品房销售走弱，市场修复仍需时日》

——2022年04月18日

政治局会议稳预期，30城销售延续下行

——房地产行业周报（20220425-0429）

主要观点

市场回顾

上周（2022.4.25-4.29），上证综指下跌1.29%，沪深300指数上涨0.07%，房地产板块下跌0.96%，房地产板块跑赢上证综指0.33个百分点，跑输沪深300指数1.03个百分点。重点关注的A股地产公司金融街（000402.SZ）、金地集团（600383.SH）、新城控股（601155.SH）涨幅较大，分别上涨6.45%、3.70%、2.10%。重点关注的H股地产公司中梁控股（2772.HK）、融信中国（3301.HK）、宝龙地产（1238.HK）涨幅居前，涨幅分别为18.40%、12.02%和6.30%。

行业新闻

政治局会议重申“房住不炒”，支持刚性和改善性住房需求。会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

天津首批集中供地。天津2022年首批集中供地拟出让土地面积仅205.1万平方米，规划总体量约336.3万平方米，挂牌起始总价约269亿元，均较去年有所下降，最终9宗流拍6宗成交。

深圳首批集中供地。本次供地共挂牌出让土地8宗，分别位于宝安、龙华、龙岗、光明、坪山、深汕等6区。供地总土地面积约32万平方米，总建筑面积约107.06万平方米，起拍价168亿元，总成交价193.3亿元。

投资建议

信用环境仍需改善，市场信心有待持续修复，资金面马太效应凸显，融资成本较低、拥有拿地优势的企业或将受益，相关标的：（1）融资成本低且能在一二线城市持续拿地的房企，如保利发展（600048.SH）、绿城中国（3900.HK）、龙湖集团（0960.HK）、滨江集团（002244.SZ）、华发股份（600325.SH）、信达地产（600657.SH）等；（2）物管行业龙头和布局物管行业优质细分赛道的企业，如碧桂园服务（6098.HK）、新城悦服务（1755.HK）、华润万象生活（1209.HK）、星盛商业（6668.HK）。

风险提示

房地产调控政策收紧；房地产销售不及预期。

目 录

1 市场回顾	3
1.1 地产板块表现.....	3
1.2 A股重点公司市场表现.....	4
1.3 港股重点公司市场表现.....	5
1.4 重点物业公司表现	6
2 行业动态	7
2.1 100 大中城市住宅土地市场	7
2.2 30 大中城市商品房交易市场	8
3 公司公告与行业新闻.....	9
3.1 公司公告.....	9
3.2 行业新闻	10
4 风险提示:	11

图

图 1 上周申万一级行业涨跌幅.....	3
图 2 年初至今申万一级行业涨跌幅	3
图 3 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅	4
图 4 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅	4
图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅.....	5
图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅	5
图 7 上周重点物业公司涨跌幅	6
图 8 年初至今重点物业公司涨跌幅	6
图 9 100 大中城市成交土地规划建面（万平方米）	7
图 10 一线城市成交土地规划建面（万平方米）	7
图 11 二线城市成交土地规划建面（万平方米）	7
图 12 三线城市成交土地规划建面（万平方米）	7
图 13 30 城商品房成交套数（万套）	8
图 14 一线城市商品房成交套数（万套）	8
图 15 二线城市商品房成交套数（万套）	8
图 16 三线城市商品房成交套数（万套）	8
图 17 30 大中城市商品房成交面积（万平方米）	9
图 18 一线城市商品房成交面积（万平方米）	9
图 19 二线城市商品房成交面积（万平方米）	9
图 20 三线城市商品房成交面积（万平方米）	9

表

表 1 经营公告	9
表 2 融资公告	10
表 3 行业新闻	10

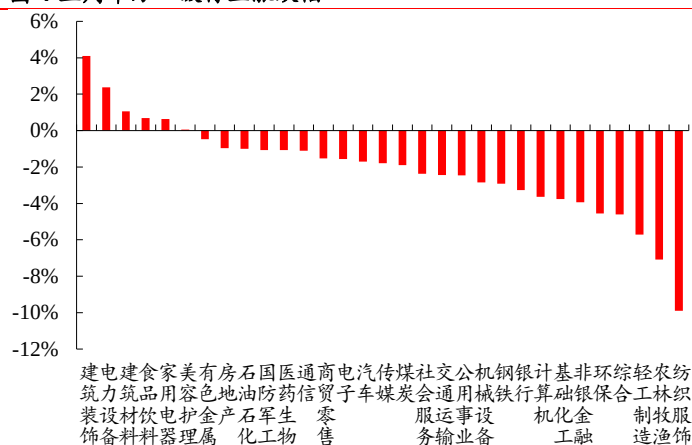
1 市场回顾

1.1 地产板块表现

上周（2022.4.25-4.29），上证综指下跌 1.29%，沪深 300 指数上涨 0.07%，房地产板块下跌 0.96%，房地产板块跑赢上证综指 0.33 个百分点，跑输沪深 300 指数 1.03 个百分点。

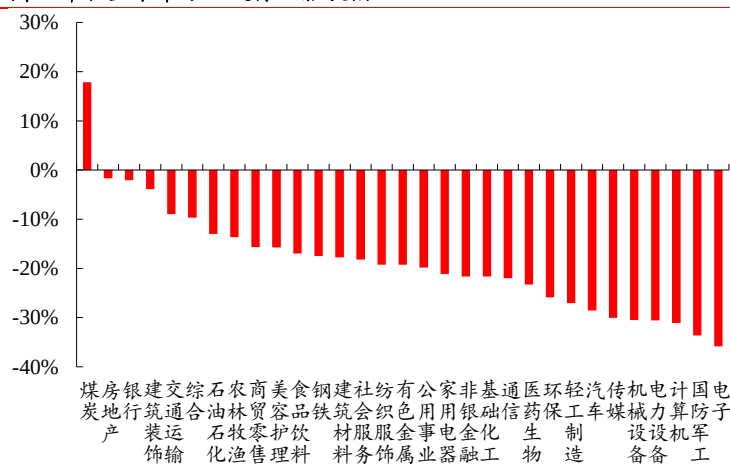
年初至今，上证综指下跌 16.28%，沪深 300 指数下跌 18.71%，房地产板块下跌 1.70%，房地产板块跑赢上证综指 14.59 个百分点，跑赢沪深 300 指数 17.01 个百分点。

图 1 上周申万一级行业涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 2 年初至今申万一级行业涨跌幅



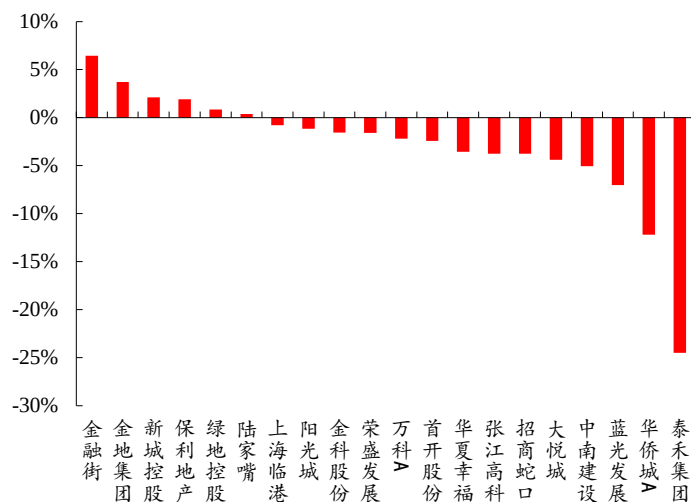
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.2 A股重点公司市场表现

上周（2022.4.25-4.29），重点关注的 A 股地产公司金融街（000402.SZ）、金地集团（600383.SH）、新城控股（601155.SH）涨幅较大，分别上涨 6.45%、3.70%、2.10%；泰禾集团（000732.SZ）（跌幅 24.50%）、华侨城 A（000069.SZ）（跌幅 12.19%）、蓝光发展（600466.SH）（跌幅 7.03%）跌幅较大。

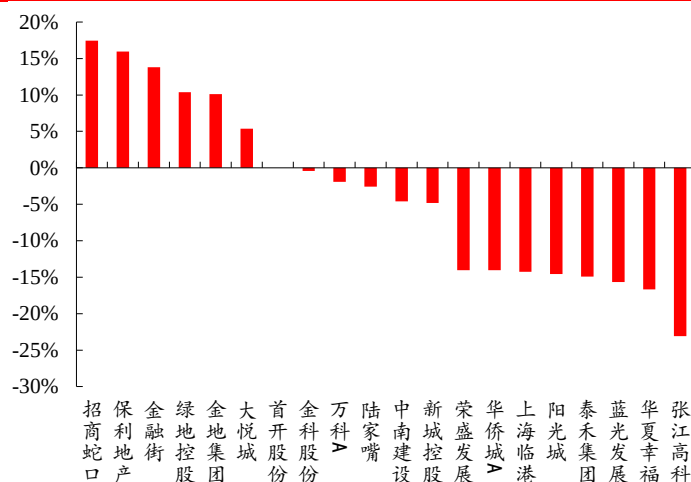
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，招商蛇口（001979.SZ）、保利地产（600048.SH）、金融街（000402.SZ）、涨幅居前，分别上涨 17.47%、15.93%和 13.78%，张江高科（600895.SH）（跌幅 23.11%）、华夏幸福（600340.SH）（跌幅 16.67%）跌幅较大。

图 3 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 4 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



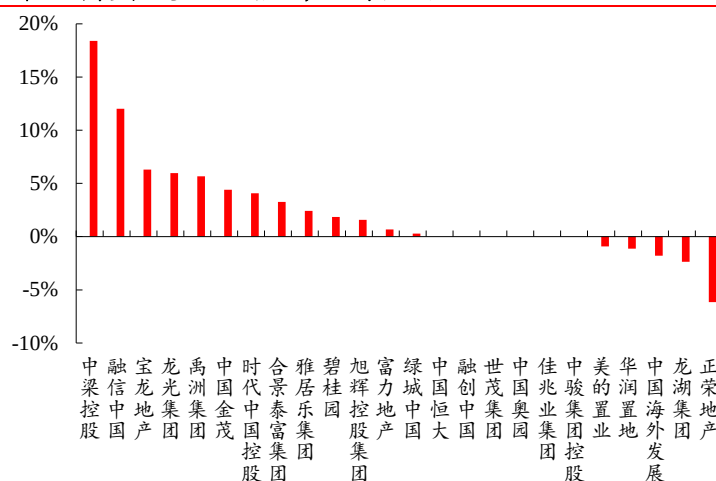
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.3 港股重点公司市场表现

上周（2022.4.25-4.29），重点关注的 H 股地产公司中梁控股（2772.HK）、融信中国（3301.HK）、宝龙地产（1238.HK）涨幅居前，涨幅分别为 18.40%、12.02%和 6.30%；正荣地产（6158.HK）（跌幅 6.15%）、龙湖集团（0960.HK）（跌幅 2.38%）、中国海外发展（0688.HK）（跌幅 1.81%）跌幅较大。

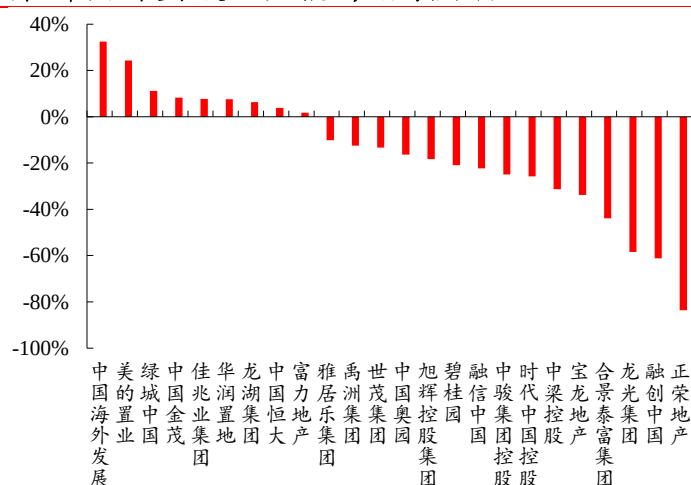
从年初至今市场表现来看，中国海外发展（0688.HK）、美的置业（3990.HK）和绿城中国（3900.HK）涨幅居前，分别上涨 32.45%、24.26%和 11.15%；正荣地产（6158.HK）（跌幅 83.56%）、融创中国（1918.HK）（跌幅 61.12%）、龙光集团（3380.HK）（跌幅 58.39%）跌幅较大。

图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



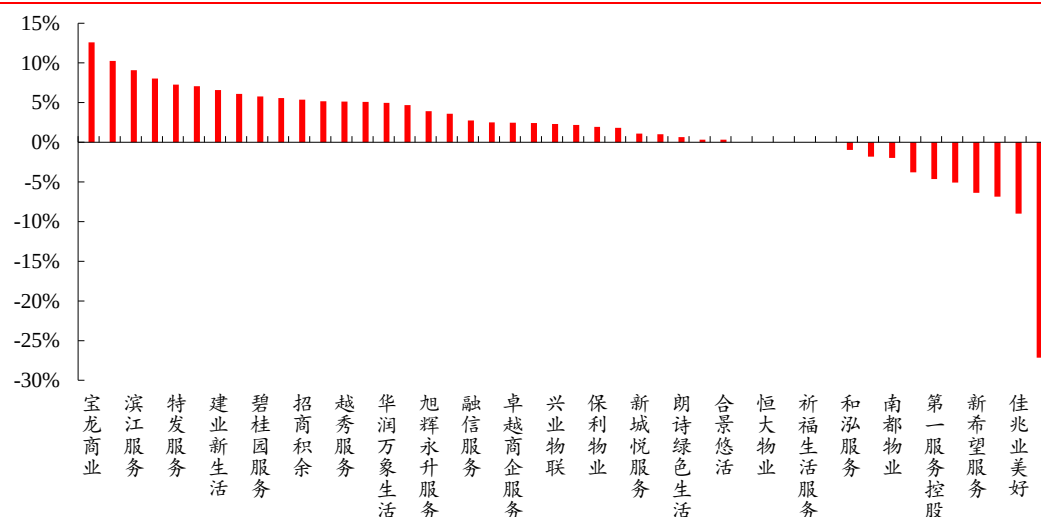
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.4 重点物业公司表现

上周（2022.4.25-4.29），宝龙商业（9909.HK）（涨幅12.60%）、时代邻里（9928.HK）（涨幅10.26%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅9.09%）涨幅较高；领悦服务集团（2156.HK）（跌幅27.14%）、佳兆业美好（2168.HK）（跌幅9.01%）、德信服务集团（2215.HK）（跌幅6.86%）跌幅较大。

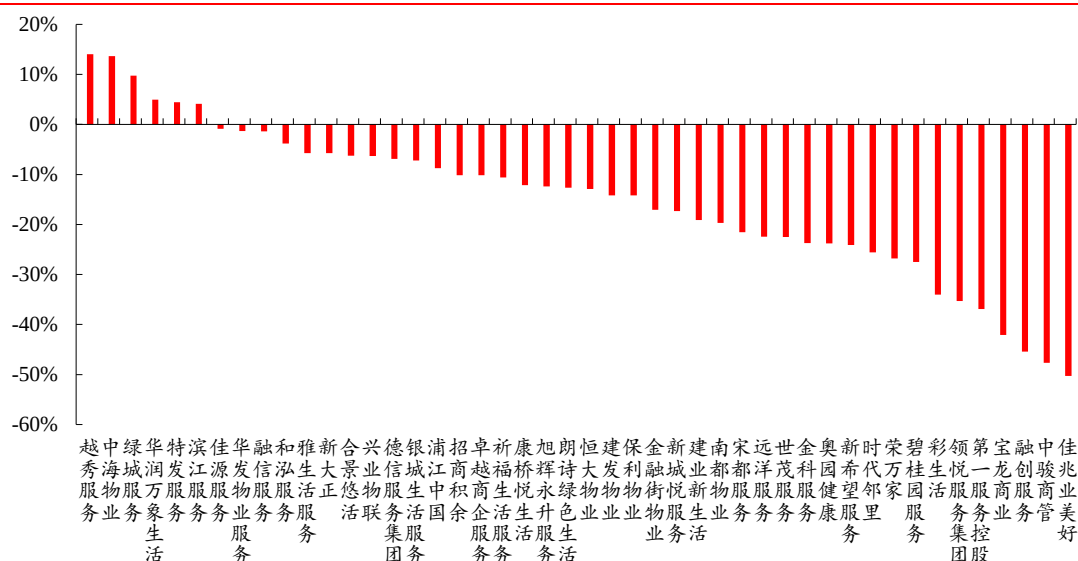
从物业公司年初至今股价表现来看，越秀服务（6626.HK）（涨幅14.04%）、中海物业（2669.HK）（涨幅13.66%）、绿城服务（2869.HK）（涨幅9.72%）涨幅居前；佳兆业美好（2168.HK）（跌幅50.25%）、中骏商管（0606.HK）（跌幅47.66%）、融创服务（1516.HK）（跌幅45.41%）跌幅较大。

图7 上周重点物业公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图8 年初至今重点物业公司涨跌幅



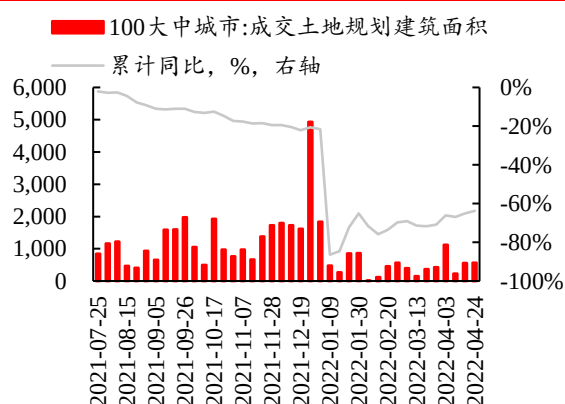
资料来源：Wind，上海证券研究所

2 行业动态

2.1 100 大中城市住宅土地市场

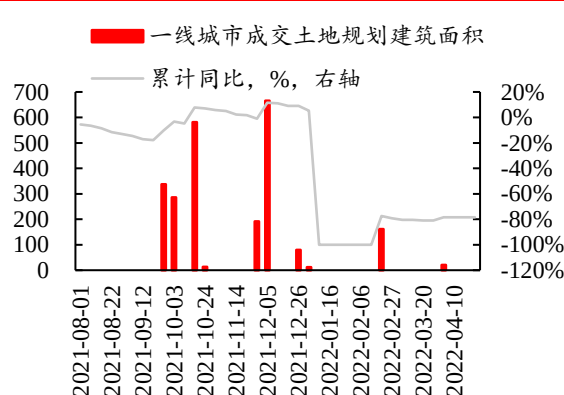
4 月 18 日-4 月 22 日, 100 大中城市成交土地规划建筑面积 563.31 万平方米, 累计同比下滑 63.84%。其中, 一线城市无成交, 累计同比下滑 78.55%; 二线城市成交土地规划建筑面积 367.81 万平方米, 累计同比下滑 56.72%; 三线城市成交土地规划建筑面积 195.50 万平方米, 累计同比下滑 66.61%。

图 9 100 大中城市成交土地规划建面 (万平方米)



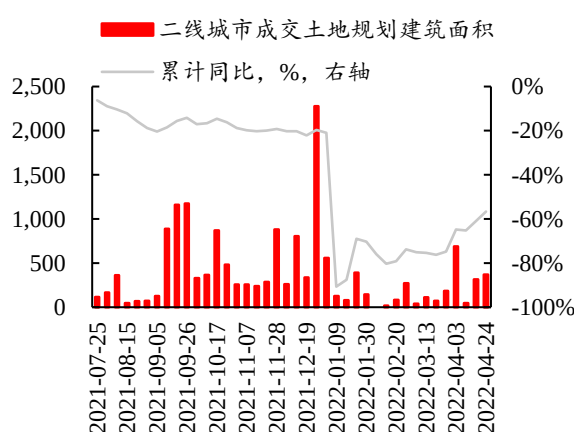
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 10 一线城市成交土地规划建面 (万平方米)



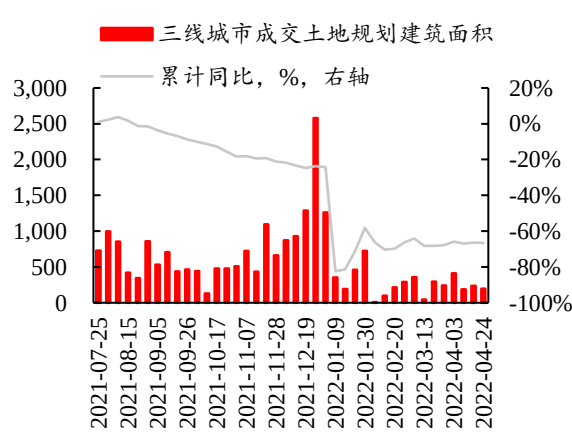
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 11 二线城市成交土地规划建面 (万平方米)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 12 三线城市成交土地规划建面 (万平方米)

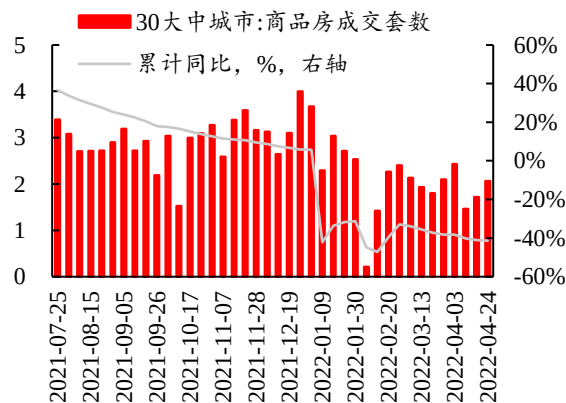


资料来源: Wind, 上海证券研究所

2.2 30 大中城市商品房交易市场

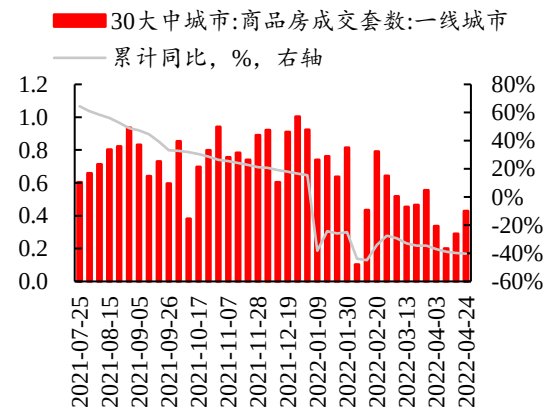
4 月 18 日-4 月 22 日，30 大中城市商品房成交套数达到 2.06 万套，累计同比下降 41.39%，其中一线城市成交 0.43 万套，累计同比下降 40.27%，二线城市成交 0.99 万套，累计同比下降 36.92%，三线城市成交 0.64 万套，累计同比下降 48.37%。

图 13 30 城商品房成交套数（万套）



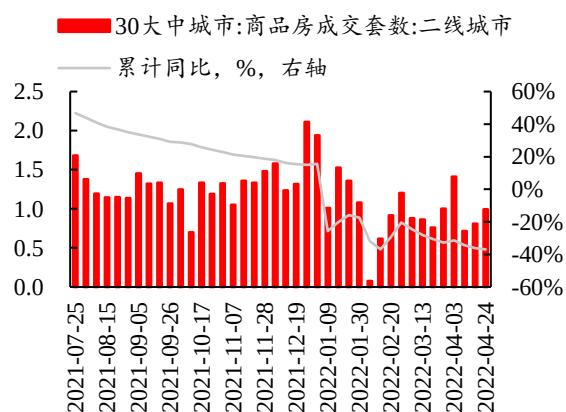
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 14 一线城市商品房成交套数（万套）



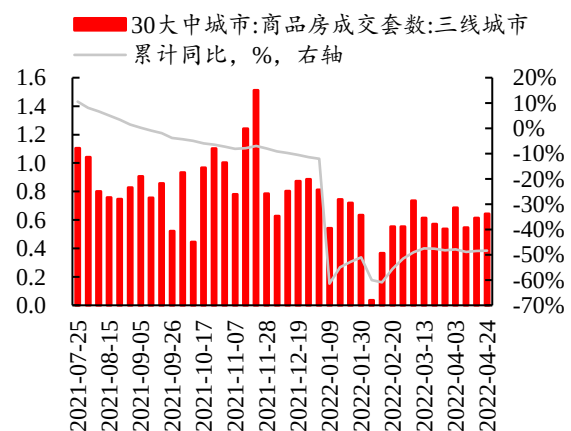
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 15 二线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，上海证券研究所

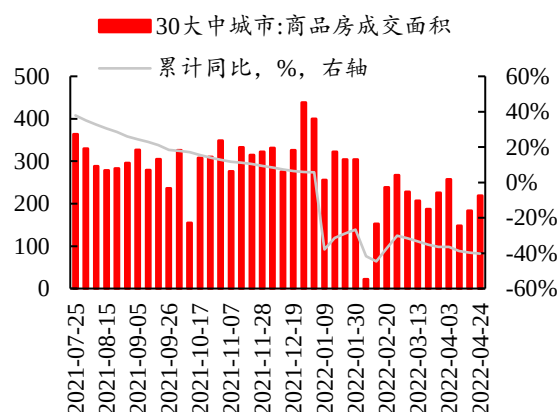
图 16 三线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，上海证券研究所

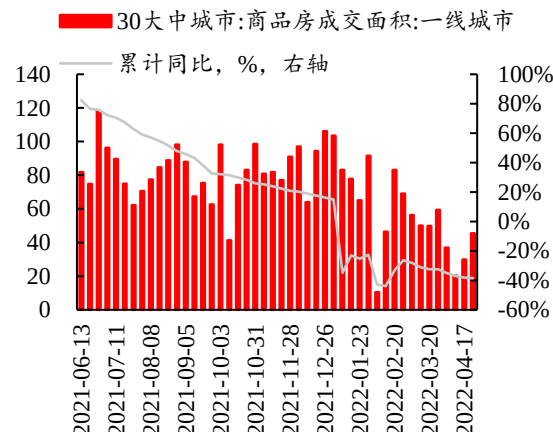
从商品房成交面积来看，4 月 18 日-4 月 22 日，30 大中城市商品房成交 218.87 万平方米，累计同比下降 40.18%。其中，一线城市商品房成交 45.40 万平方米，累计同比下降 38.63%，二线城市商品房成交 113.45 万平方米，累计同比下降 34.97%，三线城市商品房成交 60.03 万平方米，累计同比下降 49.78%。

图 17 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米)



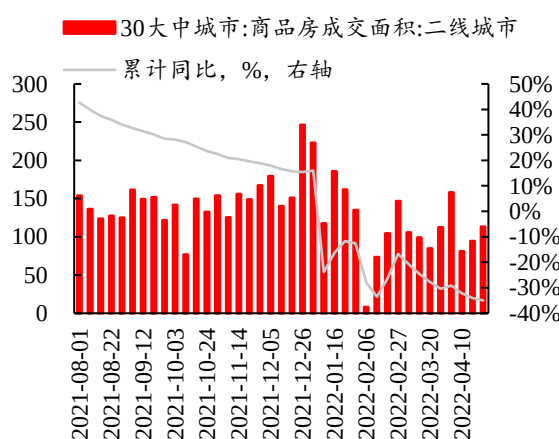
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 18 一线城市商品房成交面积 (万平方米)



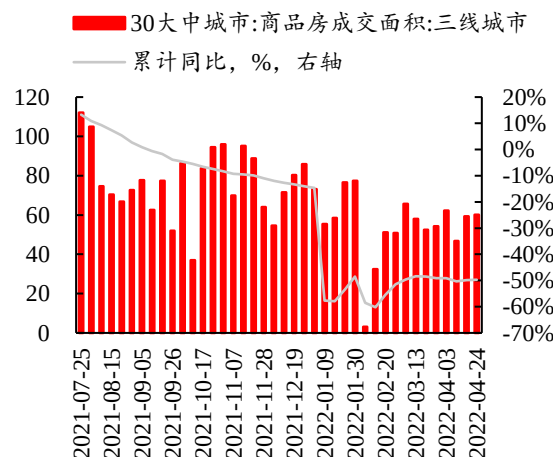
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 19 二线城市商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 20 三线城市商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

3 公司公告与行业新闻

3.1 公司公告

表 1 经营公告

公司名称	日期	公告内容
特发服务	4.25	公司 2021 年度实现营业收入人民币 16.9 亿元, 同比+52.54%。
珠江股份	4.26	公司 2022Q1 实现销售面积 2.46 万平方米, 同比-22.08%; 实现销售金额 5.64 亿元, 同比-22.66%。
天保基建	4.26	公司 2022Q1 实现营业收入 4.96 亿元, 较去年同期+889.44%。
华丽家族	4.26	公司 2021 年实现营业收入 5.25 亿元, 同比-51.39%; 实现归属于母公司股东的净利润 0.96 亿元, 同比-35.86%。
建业地产	4.26	公司 2021 年实现营业收入 419.59 亿元, 同比-3.11%, 归属母公司净利润 6.05 亿元, 同比-66.42%, 基本每股收益为 0.21 元。
中新集团	4.27	公司 2022Q1 营业收入 14.91 亿元, 同比+7.04%; 实现归母净利润 5.96 亿元, 同比-9.16%。
招商积余	4.27	公司 2022Q1 营业收入 25.37 亿元, 同比+14.75%; 实现归母净利润

请务必阅读尾页重要声明

		1.45 亿元, 同比+24.35%。
信达地产	4.27	公司 2022Q1 新增储备计容规划建筑面积 61.93 万平方米, 新开工面积 94.43 万平方米, 竣工面积 16.1 万平方米, 累积销售金额约 52.77 亿元。
金融街	4.27	公司 2022Q1 营业收入 47 亿元, 同比+210.48%; 归母净利润 9.34 亿元, 同比-67.71%。
苏宁环球	4.27	公司 2021 年营业收入 29.94 亿元, 同比-32.23%; 归母净利润 6.28 亿元, 同比-40.68%。
居然之家	4.28	公司 2022Q1 营业收入 31.05 亿元, 同比-7.3%; 实现归母净利润 5.05 亿元, 同比-18.25%。
中国交建	4.28	公司 2022Q1 营业收入 1720.95 亿元, 同比+13.27%; 实现归母净利润 50.94 亿元, 同比+17.74%。
特发服务	4.28	公司 2022Q1 营业收入 4.53 亿元, 同比+18.26%; 实现归母净利润 0.32 亿元, 同比+15.28%。
广宇发展	4.28	公司 2021 年营业收入 162.36 亿元, 同比-35.14%; 归母净利润-135.78 亿元, 同比-161.4%。
万科	4.28	公司 2022Q1 营业收入 626.67 亿元, 同比+0.65%; 基本每股收益 0.12 元, 同比增长 10.52%。开发业务的税前毛利率为 21.8%; 集团整体的税前毛利率为 18.9%, 税后毛利率为 15%。
格力地产	4.29	公司 2021 年实现营业收入 71.33 亿元, 同比+11.65%; 归母净利润 3.21 亿元。
阳光城	4.29	公司 2022Q1 营业收入 18.57 亿元, 同比-75.32%; 实现归母净利润-14.97 亿元, 同比-408.32%。
奥园美谷	4.29	公司 2022Q1 营业收入 3.12 亿元, 同比-48.56%; 实现归母净利润--0.39 亿元, 同比-229.69%。

数据来源: Wind, 上海证券研究所

表 2 融资公告

公司名称	日期	公告内容
中南建设	4.25	公司拟利用债务融资工具在境内外进行融资, 发行规模不超过人民币 100 亿元 (含等值外币), 发行期限不超过 10 年。
旭辉控股集团	4.25	公司支付到期票据 7.19 亿元, 此前已赎回 9.05 亿, 本次偿付完成后, 旭辉 2022 年内刚性到期的境内外债券已成功“清零”。

数据来源: Wind, 上海证券研究所

3.2 行业新闻

表 3 行业新闻

地区/发布主体	日期	新闻内容
杭州	4.25	杭州首轮供地中 23 宗达到中止价的地块继续进行一次性报价+摇号出让。
天津	4.25	本次供地明星地块相对较少, 拟出让土地面积仅 205.1 万平方米, 规划总体量约 336.3 万平方米, 挂牌起始总价约 269 亿元, 均较去年有所下降, 最终 9 宗流拍 6 宗成交。
武汉	4.26	武汉市一季度 GDP 同比增长 6.1%, 房地产投资同比增长 21.2%, 占全市投资比重 43.4%, 总量占比较 2021 年全年提升 1.2pct。
沈阳	4.26	为消除新冠疫情对沈阳市正常生产生活造成的不利影响, 减轻群众购房负担, 满足住房需求, 个人住房转让增值税免征年限由 5 年调整为 2 年。

杭州	4.27	杭州 Q1 全市生产总值同比增长 4%，房地产开发投资增长 8%，增速比 2021 年提高 6.5pct。
广东	4.28	广东省人民政府办公厅发布《广东金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长行动方案》，要求各地要督促涉险房地产企业积极自救化险，省有关部门要加强协调指导和项目推介对接，鼓励金融机构加大对优质房地产项目的支持力度。
上海	4.28	2022Q1，上海住户部门贷款增加 3618 亿元，同比少增 720 亿元，其中短期贷款增加 506 亿元，中长期贷款增加 3112 亿元。
深圳	4.29	深圳首批集中供地共挂牌出让土地 8 宗，分别位于宝安、龙华、龙岗、光明、坪山、深汕等 6 区。供地总土地面积约 32 万平方米，总建筑面积约 107.06 万平方米，起拍价 168 亿元。
无锡	5.1	为保持房地产市场平稳健康发展，无锡市住房和城乡建设局和国家税务总局无锡市税务局规定市区个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行，由 5 年调整为 2 年。

数据来源：观点地产网，上海证券研究所

4 风险提示：

房地产调控政策收紧；房地产销售不及预期。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询资格或相当的专业胜任能力，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告，并保证报告采用的信息均来自合规渠道，力求清晰、准确地反映作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响。此外，作者薪酬的任何部分不与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

公司业务资格说明

本公司具备证券投资咨询业务资格。

投资评级体系与评级定义

股票投资评级：	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据公司基本面及（或）估值预期以报告日起 6 个月内公司股价相对于同期市场基准指数表现的看法。
买入	股价表现将强于基准指数 20%以上
增持	股价表现将强于基准指数 5-20%
中性	股价表现将介于基准指数±5%之间
减持	股价表现将弱于基准指数 5%以上
无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
行业投资评级：	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及（或）估值对所研究行业以报告日起 12 个月内的基本面和行业指数相对于同期市场基准指数表现的看法。
增持	行业基本面看好，相对表现优于同期基准指数
中性	行业基本面稳定，相对表现与同期基准指数持平
减持	行业基本面看淡，相对表现弱于同期基准指数
相关证券市场基准指数说明：A 股市场以沪深 300 指数为基准；港股市场以恒生指数为基准；美股市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	

投资评级说明：

不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准，投资者应区分不同机构在相同评级名称下的定义差异。本评级体系采用的是相对评级体系。投资者买卖证券的决定取决于个人的实际情况。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，投资者不应以分析师的投资评级取代个人的分析与判断。

免责声明

本报告仅供上海证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告版权归本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。如经过本公司同意引用、刊发的，须注明出处为上海证券有限责任公司研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

在法律许可的情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券或期权并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供多种金融服务。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见和推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值或投资收入可升可跌。过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见或推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中的内容和意见仅供参考，并不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负责，投资者据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，也不应当认为本报告可以取代自己的判断。